

manuale d'uso degli alloggi e schema di ripartizione, fra comune e utenti, degli oneri accessori di gestione e di manutenzione

1. Gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione e a quelle del presente manuale che costituisce parte integrante del contratto stesso.
2. Gli assegnatari devono:
 - servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 c.c. e attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contenuto nel presente manuale;
 - servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione, salvo espressa autorizzazione dell'A.C.;
 - provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal c.c., dal contratto e dal presente manuale. - notificare entro 30 (trenta) giorni all'Amministrazione tutte le variazioni che avvenissero nello stato della famiglia;
 - osservare ed attenersi alle deliberazioni prese dagli organi dell'auto-gestione a sensi del regolamento regionale vigente;
 - mantenere in buon ordine i locali, gli impianti e gli spazi di uso comune, attenendosi alle norme impartite dal locatore o dagli organi dell'auto-gestione o condominiali;
 - sorvegliare con la maggior cura i propri bambini che dovranno servirsi, per i giochi, degli spazi a ciò destinati. In ogni caso i genitori o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini a persone o cose;
 - osservare le norme di buon vicinato.
3. Agli assegnatari è vietato:
 - usare in modo improprio le parti comuni e recare disturbo ai coinquilini;
 - utilizzare gli alloggi e le relative pertinenze come uffici professionali o per attività commerciali e industriali;
 - comportarsi per la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi ecc. in modo difforme dalle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana;
 - depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiali ingombranti ecc. anche per breve tempo;
 - gettare negli scarichi e negli immondezzi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico;
 - tenere materiale infiammabile o materie comunque pericolose sia nell'alloggio che nei locali accessori e immettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
 - lasciare aperto il portone e gli ingressi dopo l'ora di chiusura;
 - tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, balconi e solai;

- stendere o depositare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e spazi comuni biancheria, indumenti, utensili, attrezzi e oggetti qualsiasi. I vasi per fiori o piante dovranno essere sempre opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in modo tale da non riuscire di incomodo ai coinquilini e ai passanti o di danno agli edifici;
 - tenere nell'alloggio, nelle cantine o soffitte e nei luoghi di uso comune animali che possano recare molestia al vicinato e danni all'immobile.
 - servirsi delle portinerie, dei muri e luoghi comuni come posto di pubblicità, esponendo cartelli o manifesti;
 - deturpare l'estetica dei fabbricati;
 - effettuare adattamenti e modifiche alle parti di uso comune ed esclusivo anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso scritto dell'A.C.
- 4.** Per gli appartamenti ad uso singolo, orto o giardino sono a carico dell'assegnatario i seguenti divieti:
- è assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso dell'Ente locatore. È vietato depositarvi veicoli, merci o oggetti di qualsiasi specie, stendervi biancheria, indumenti e altro;
 - l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti potesse arrecare noia ai vicini o danni al fabbricato sarà tenuto, a semplice richiesta dell'Ente locatore, a ridurre o rimuovere le piantagioni. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione dovrà pure provvedere a modificare o a sostituire ogni genere di coltivazione ritenuta antiestetica o dannosa nessun indennizzo è dovuto all'Ente locatore all'assegnatario all'atto dello slogging per le piantagioni di qualsiasi specie fatte nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti.
- 5.** Nel caso che i locali affittati siano serviti da ascensore l'assegnatario dovrà, nell'uso del medesimo uniformarsi al regolamento esposto in cabina e alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi e conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto.
- 6.** L'assegnatario è responsabile della buona conservazione del vano autorimessa e relativi accessori, nell'uso dei quali dovranno essere tassativamente rispettate le norme vigenti in materia di prevenzioni incendi e infortuni. Nel caso di autorimessa ad uso comune l'assegnatario è obbligato a parcheggiare la vettura unicamente nel posto assegnato. È fatto assoluto divieto di cederne anche temporaneamente l'uso a terzi.
- 7.** Oneri di manutenzione. Tutte le manutenzioni straordinarie e ordinarie (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti di edifici nonché realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici) e comunque tutte quelle manutenzioni che non sono da considerarsi a carico degli utenti, salvo il caso di evento dannoso imputabile a negligenza, inerzia e fatto illecito dell'utente, come indicato nello schema sottostante, sono a carico del Comune.

Si intendono come interventi di piccola manutenzione, a carico degli assegnatari, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle rifiniture degli alloggi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per deterioramenti derivanti dall'uso.

ripartizione fra Comune e utenza degli oneri accessori di gestione e manutenzione degli alloggi pubblici

a carico dell'Ente proprietario

- mantenimento dell'immobile in stato da servire all'uso convenuto;
- esecuzione di tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

a carico degli assegnatari la locazione

- riparazioni di tutti i danni o deterioramenti causati per il cattivo uso negligenza all'alloggio ed alle pertinenze;
- riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; in caso in cui si tratti di riparazioni che debbano intendersi a carico del Comune, gli inquilini sono tenuti a denunciare tempestivamente all'A.C. tutto i guasti comunque verificatisi. In caso di mancata o ritardata denuncia, si intende che la responsabilità dei danni ricade sugli inquilini inadempienti.

a) impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente - impianto di condizionamento

a carico dell'Ente proprietario

- sostituzione impianto e apparecchiature o parte di esse per vetustà o danno accidentale o per modifiche legislative o dei regolamenti;
- sostituzione di valvole, saracinesche e riparazioni della rete di distribuzione e loro guarnizioni e premi stoppa;
- manutenzione straordinaria del locale della centrale termia;
- sostituzione estintori.

a carico degli assegnatari in locazione

- riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, gicleur,
- avvolgimento pompe e bruciatori ecc.;
- forza motrice;
- combustibili;
- conduzione;
- assicurazione contro gli infortuni dei conduttore;
- ricarica estintori;
- pulizia caldaie, canne fumarie, bruciatori;
- diritti W.FR;
- oneri per canoni di abbonamento obbligatorio per manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati.

b) ascensore

a carico dell'Ente proprietario

- sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- sostituzione motore, ammortizzatori e tutte le parti meccaniche ed elettriche, serrature, ecc.;
- sostituzione delle funi al 50%;
- eventuali modifiche o lavori imposti dagli organi competenti o dagli organi preposti al controllo.

a carico degli assegnatari in locazione

- sostituzione delle funi al 50%;
- forza motrice;
- manutenzione ordinaria in abbonamento con ditte autorizzate dal Comune;
- riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature pulsantiere della cabina;
- visite periodiche degli organi competenti o degli organi preposti al controllo e tassa concessione governativa.

c) autoclave

a carico dell'Ente proprietario

- installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione di qualsiasi accessorio per vetustà o danno accidentale.

a carico degli assegnatari in locazione

- riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenza dell'uso;
- forza motrice;
- ricarica pressione serbatoio;
- visita periodica degli organi di controllo;
- manutenzione in abbonamento.

d) impianto di addolcimento acqua

a carico dell'Ente proprietario

- sostituzione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- sostituzione di qualsiasi parte od accessorio per vetustà o danno accidentale.

a carico degli assegnatari in locazione

- manutenzione in abbonamento;
- riparazioni e piccole sostituzioni che siano conseguenza dell'uso;
- forza motrice;
- sali e resine.

Conduzione

e) impianti di illuminazione e di suoneria delle parti comuni

a carico dell'Ente proprietario

- sostituzione e manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni dello stabile;
- sostituzione di qualsiasi parte per vetustà.

a carico degli assegnatari in locazione

- riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso; lampade, lampadine, interruttori ecc.;
- energia elettrica;
- sostituzione e manutenzione impianto citofonico in conseguenza dell'uso;
- manutenzione e riparazione agli impianti di suoneria;
- sostituzione e riparazione in conseguenza all'uso, di temporizzatori e/o crepuscolari.

f) manutenzione e forniture in genere relative alle parti comuni dello stabile

a carico dell'Ente proprietario

- riparazione straordinaria dei tetti e lastrici solari;
- sostituzione e riparazioni di grondaie e tubi pluviali;
- sostituzione e riparazione delle colonne di scarico;
- riparazione straordinaria della rete di fognatura, fosse biologiche e pozzi neri e riparazione straordinaria impianti depurazione;
- riparazioni di tubazioni interne;
- opere murarie di manutenzione delle murature, strutture dello stabile;
- intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie e verniciature delle parti comuni esterne dello stabile;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 25%;
- sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimani, se non derivanti da cattivo uso;
- riparazione e sostituzione di inferriate, cancellate, infissi, semi infissi e vetrate e loro tinteggiatura e verniciatura.

a carico degli assegnatari in locazione

- spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti, spese funzionamento e ordinaria manutenzione impianti depurazione fognature;
- riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe) dovute a negligenza o colpa;
- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne al 75%;
- riparazione di infissi e scrittinfi in conseguenza dell'uso;
- riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione di zerbini, installazione e sostituzione di tappeti e guide;
- sostituzione di serrature e chiudi porte. Riparazione di serrature e chiudi porte;
- consumi di acqua per servizi comuni;
- canone Aziende Acquedotto per impianti antincendio;
- sostituzione amplificatori impianto centralizzato antenne TV;
- sostituzione cavi e antenna dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali;
- manutenzione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi locali ed esteri;
- targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiera, e citofoni delle porte;
- servizio di derattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei bidoni dell'immondizia;
- acquisto attrezzatura per la manutenzione del giardino;
- mano d'opera per il taglio dell'erba, potatura, innalzatura, l'acquisto di concimi, la riparazione degli attrezzi nonché la manutenzione del giardino;
- sostituzione alberi e cespugli;
- sostituzione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.).

g) oneri amministrativi

a carico dell'Ente proprietario

- imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici;
- assicurazione dello stabile e degli impianti.

a carico degli assegnatari in locazione

- depositi cauzionali per contratti di somministrazioni comuni (luce, energia elettrica, telefono, ecc.).

h) forniture e manutenzioni all'interno della cosa locata

a carico dell'Ente proprietario

- sostituzione degli apparecchi sanitari e dei contatori dell'acqua per vetustà anche se si trovano all'esterno degli alloggi;
- sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà;
- sostituzione delle persiane avvolgibili per vetustà;
- sostituzione delle serrande avvolgibili;
- manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico;
- sostituzione pavimenti e rivestimenti per difetti di costruzione o per vetustà;
- sostituzione caldaia o bruciatore impianto autonomo di riscaldamento per vetustà o danno accidentale.

a carico degli assegnatari in locazione

- sostituzione e riparazione degli apparecchi sanitari per negligenza o colpa;
- riparazione e sostituzione della rubinetteria in conseguenza dell'uso;
- riparazioni di infissi e seminfissi e relativi vetri per uso, negligenza, o colpa;
- riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco a rullo delle persiane avvolgibili, nonché riparazione di stecche, ganci, rullo e perni;
- riparazione delle serrande avvolgibili;
- sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori ecc.);
- manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico se causata da cortocircuito per negligenza o colpa;
- riparazione di pavimenti e rivestimenti per negligenze o colpa, nonché di piccole parti di pavimento di intonaco e rivestimento;
- riparazione, anche mediante sostituzione di parti, della caldaia, del bruciatore, delle parti elettriche dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento in conseguenza dell'uso e sostituzione della serpentina;
- pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori;
- sostituzione del cavo o della cornetta dell'impianto citofonico non dovuto a difetto di costruzione o vetustà precedente;
- integgiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro.